



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDEAD-2WFNQ-385QP-KFJ77>

CNM nº: 111435.2.0190561-74

MATRÍCULA

190.561

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.160.646/A.44 - B. 14 FCC: 1.388

Ribeirão Preto, 16 de novembro de 2015.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 44, Bloco 14, Condomínio Residencial Parque dos Cedros, avenida dos Andradas nº 550.

Apartamento nº 44, 3º pavimento, Bloco 14, do empreendimento em fase de construção, denominado Condomínio Residencial Parque dos Cedros, com frente para a avenida dos Andradas nº 550, neste município, que possuirá área real total de 65,276 metros quadrados, sendo 47,640 metros quadrados de área real privativa, 12,500 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, relativa à vaga de garagem nº 224, 5,136 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comuns de 0,00445.

CADASTRO MUNICIPAL: 326.087 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: JARDIM DAS PALMEIRAS E SIBIPIRUNAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 15.053.305/0001-39, com sede neste município, na rua Monte Alegre nº 100, 11º andar, Sala 113-B.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/130.366 e R.04/131.095 de 14 de maio de 2012 (matrículas nºs 145.862 de 02 de agosto de 2012 e 160.646 de 23 de outubro de 2014); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 160.646 em 08 de abril de 2015. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 16 de novembro de 2015 - (prenotação nº 400.296 de 09/11/2015).

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Cláudia Dias Ribeiro).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO

Em 16 de novembro de 2015 - (prenotação nº 400.296 de 09/11/2015).

Procede-se a presente averbação, nos termos da averbação nº 02 da matrícula nº 160.646, para constar que o imóvel objeto desta ficha complementar, está submetido ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Cláudia Dias Ribeiro).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 16 de novembro de 2015 - (prenotação nº 400.296 de 09/11/2015).

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do registro nº 04 da matrícula nº 164.646, o imóvel objeto da presente ficha complementar encontra-se hipotecado, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0190561-74

MATRÍCULA

190.561

FICHA

01

Verso

M.160.646/A.44 - B. 14 FCC: 1.388

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04. Valor proporcional em relação ao imóvel objeto da presente ficha complementar: **R\$ 85.885,10** (oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e dez centavos).

A Escrevente: *Ana Cláudia Dias Ribeiro*, (Ana Cláudia Dias Ribeiro).

Av.03 - EX - OFFICIO.

Em 28 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 419.970 de 20/12/2016).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente ficha complementar encontra-se hipotecado nos termos do registro nº 04 da matrícula 160.646, e não como constou.

A Escrevente: *Ana Cláudia Dias Ribeiro*, (Ana Cláudia Dias Ribeiro).

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 28 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.970 de 20/12/2016).

Por instrumento particular nº 8.7877.0063607-6, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 08 de dezembro de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.02 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 85.885,10** (oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e dez centavos).

A Escrevente: *Ana Cláudia Dias Ribeiro*, (Ana Cláudia Dias Ribeiro).

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 28 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.970 de 20/12/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **JARDIM DAS PALMEIRAS E SIBIPIRUNAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **EDMAR LUCIANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, viúvo, porteiro, RG nº 23.341.492-7-SSP/SP, CPF/MF nº 138.828.048-58, residente e domiciliado neste município, na rua Luiz Barreto nº 1.730, Campos Elíseos, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 17.641,51** (dezesete mil, seiscentos e quarenta e um reais e cinquenta e um centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 148.500,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 21.195,41** pagos com recursos próprios, **R\$ 10.119,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 117.185,59** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 17.641,51** (dezesete mil, seiscentos e quarenta e um reais e cinquenta e um centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 130.858,49** (cento e trinta mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 2.687,42**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 24 meses.

A Escrevente: *Ana Cláudia Dias Ribeiro*, (Ana Cláudia Dias Ribeiro).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDEAD-2WFNQ-385QP-KFJ77>

CNM nº: 111435.2.0190561-74

MATRÍCULA

190.561

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.160.646/A.44 - B.14 FCC: 1.388
Ribeirão Preto, 28 de dezembro de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 28 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.970 de 20/12/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, EDMAR LUCIANO DE OLIVEIRA, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente ficha à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 117.185,59 (cento e dezessete mil, cento e oitenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 668,69, com vencimento para 08/01/2017, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 148.500,00 (cento e quarenta e oito mil e quinhentos reais) conforme cláusula 24. De acordo com a cláusula 21 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.07/190.561 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 23 de outubro de 2018- (prenotação nº 457.527 de 27/09/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado Condomínio Residencial Parque dos Cedros, que recebeu o nº 550 da avenida dos Andradas (Av.05/160.646) e instituição do respectivo condomínio (R.06/160.646), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 190.561, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

A Escrevente: Rejane de Paula, (Rejane de Paula).

Av.08/190.561 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 23 de outubro de 2018 - (prenotação nº 457.527 de 27/09/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do "Condomínio Residencial Parque dos Cedros" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.287.

A Escrevente: Rejane de Paula, (Rejane de Paula).

R.09/190.561 - ATRIBUIÇÃO.

Em 23 de outubro de 2018 - (prenotação nº 457.527 de 27/09/2018).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0190561-74

MATRÍCULA

190.561

FICHA

02

Verso

Por instrumento particular firmado neste município em 10 de setembro de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Parque dos Cedros**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **EDMAR LUCIANO DE OLIVEIRA**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 130.858,49** (cento e trinta mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos).

A Escrevente: Rejane de Paula, (Rejane de Paula).

Av.10/190.561 - CADASTRO.

Em 16 de setembro de 2025 - (prenotação nº 584.059 de 07/04/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de agosto de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 01/09/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **339.309**.

Selo Digital: 1114353E1T00000092174425C.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.11/190.561 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 16 de setembro de 2025 - (prenotação nº 584.059 de 07/04/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 06 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 156.392,94** (cento e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e quatro centavos). Valor venal: R\$ 32.179,47.

Selo Digital: 111435331T00000092174525W.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VDEAD-2WFNQ-385QP-KFJ77>

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 584.059 - IN01362867C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 190.561** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 16/09/2025 - 16:10

☐ Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente	☐ Thales Pavan - Escrevente
☐ Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente	☐ Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000092174325O. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>